



Ejerne af ejendommen
Fårupvej 27
4700 Næstved

Center for Teknik og Miljø
Team Plan og Geodata

Næstved Kommune
Rådmandshaven 20
4700 Næstved
5588 6008
www.næstved.dk
Mail: land@naestved.dk

Landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus med indbygget garage, indretning af anneks i gammelt stuehus samt opstilling af beboelsescontainere som midlertidig bolig på landbrugsejendommen Fårupvej 27, 4700 Næstved.

Dato
22-07-2024

Sagsnr.
24-010977

Sagsbehandler
Mette Østergaard Söderlund

Direkte telefon
5588 6097

Mail
moesde@naestved.dk

Kære ansøgere

Vi skriver til jer for at meddele jer vores afgørelse på jeres ansøgninger om landzonetilladelse.

Næstved Kommune giver jer landzonetilladelse

I forbindelse med udskiftning af stuehus på landbrugsejendommen Fårupvej 27, 4700 Næstved, matr. nr. 2b, Hunstrup By, Hammer, får I tilladelse til følgende:

- At opføre et nyt stuehus med ca. 210 m² beboelse, ca. 50 m² overdækket terrasse og ca. 135 m² integreret garage-/værkstedbygning, i alt ca. 395 m² i ét plan og med anden placering end hidtil.
- At bevare det oprindelige, utidssvarende 1½-plans stuehus og ændre dets anvendelse til beboelsesanneks uden køkken og bad.
- At opstille 3 beboespavilloner på i alt 84 m² i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer og bebo disse midlertidigt, indtil det nye stuehus er indflytningsklart.

Tilladelsen får du på vilkår af, at:

- Beboespavillonerne skal fjernes snarest muligt og senest 1 måned efter ibrugtagning af stuehuset.

Lovgrundlag

Afgørelsen er meddelt i henhold til planlovens § 35, stk. 1, og gælder kun i forhold til landzonebestemmelserne i planloven.



Hvornår gælder tilladelsen

Vær opmærksom på, at tilladelsen først er gyldig, når klagefristen er udløbet den 21. august 2024, og der ikke er klaget over den. I vil høre fra os inden for en uge efter klagefristens udløb, hvis der er kommet en klage.

Tilladelsen gælder i 5 år fra offentliggørelsen.

Det, I har søgt om, kræver også byggetilladelse, og I må ikke gå i gang, før I har fået den/dem. I har allerede indsendt ansøgning herom til www.bygogmiljoe.dk.

Opførelse af nyt stuehus kræver også en ny spildevandsløsning og godkendelse heraf. Ansøgning herom indsendes til spildevand@naestved.dk

Hvad ligger til grund for afgørelsen

I får tilladelse til en etapevis modernisering af bebyggelsen på jeres ejendom, fordi landbrugsejendomme jf. landbrugslovens bestemmelser altid skal være forsynet med en passende og tidssvarende bolig, hvorfra ejendommen kan drives.

Anneks og udhus-/garagebygninger opført i tilknytning til beboelse er i tråd med vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.

I kan læse mere om, hvorfor vi har givet dig denne tilladelse under afsnittet "Vores vurdering".

Offentliggørelse og klage

Landzonetilladelsen skal offentliggøres. Vi annoncerer den tirsdag den 23. juli 2024 på kommunens hjemmeside <https://www.naestved.dk/hoeringer>.

Der kan klages over tilladelsen til Planklagenævnet via deres klageportal. Du kan læse mere i klagevejledningen på sidste side i tilladelsen.

Redegørelse for sagen

Jeres ejendom ligger i landzone, hvor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af bygninger og arealer som udgangspunkt kræver en landzonetilladelse.

Småbygninger under 50 m², der opføres i tilknytning til beboelse (og ikke skal anvendes til beboelse), og byggeri, der er nødvendigt for en ejendoms jordbrugsmæssige udnyttelse, er dog undtaget fra kravet om landzonetilladelse. Undtagelsen gælder dog ikke, hvis det gamle stuehus ikke nedrives inden et nyt opføres, og heller ikke hvis der ønskes opført midlertidige beboelsesbygninger på ejendommen.

Formålet med landzonebestemmelserne er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, der primært er udlagt til jordbrugsmæssige formål, at bevare klima, natur og landskabsværdier og at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.



Ansøgningen

I forbindelse med overtagelse af ejendommen Fårupvej 27, 4700 Næstved, matr. nr. 2b, Hunstrup By, Hammer, har I søgt om tilladelse til at opføre et nyt stuehus til erstatning for det oprindelige, der har stået tomt i flere år, og som uden køkken og bad ikke er egnet til beboelse.



Bebyggelsen på Fårupvej 27, 4700 Næstved, SDFE skråfoto april 2019. Det oprindelige stuehus ses t.v. med rødt tag. Det nye stuehus opføres med omtrent samme placering som den nu nedrevne driftsbygning, her markeret med hvidt kryds.

Det nye stuehus opføres med omtrent samme placering som en tidligere landbrugsdriftsbygning, der nedrives, ca. 16 meter øst for det oprindelige stuehus. Det nye hus bliver et 1-plans hus med ca. 210 m² beboelse og ca. 50 m² overdækket terrasse.

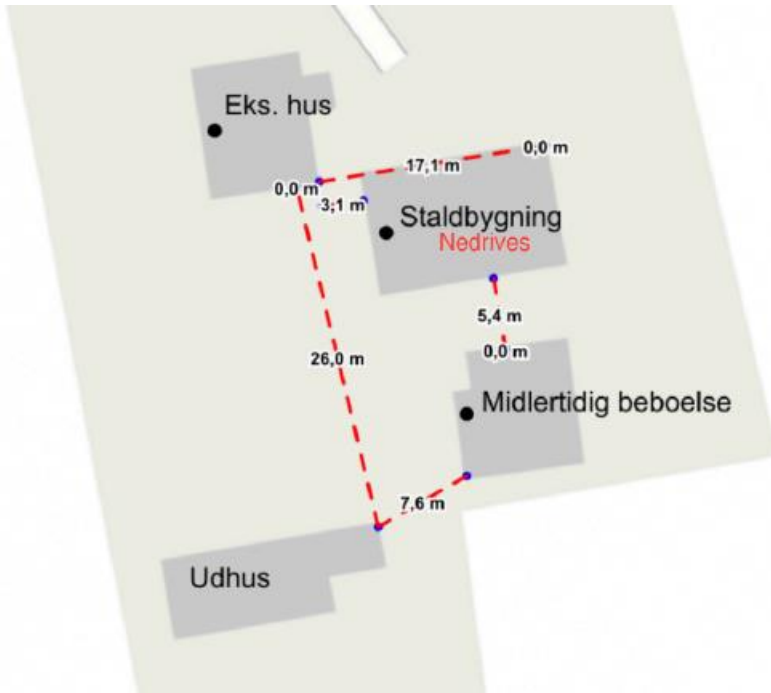
Sammenbygget med det nye stuehus ønsker I at etablere en ca. 135 m² stor garage-/værkstedsbygning til privat brug. Garagebygningen opføres ca. 7 meter fra det gamle stuehus.

I søger også om lovliggørelse af 3 præfabrikerede beboelsespavilloner på i alt 84 m², som I har opstillet på ejendommen indtil et nyt stuehus er opført.

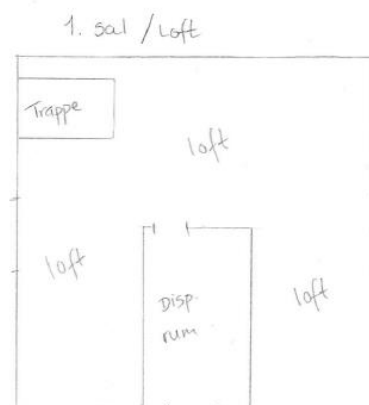
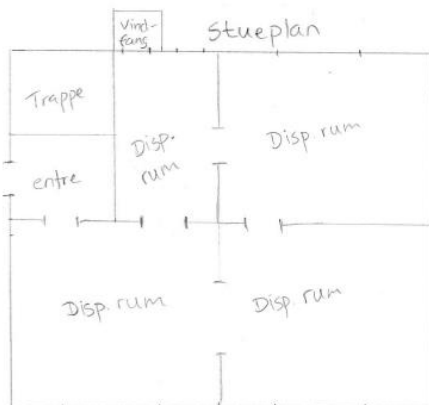
Det gamle stuehus, som jf. BBR er et 1½ plans hus fra 1921 med en grundplan på 80 m², ønskes bevaret som beboelsesanneks.

På grunden findes i øvrigt en bygning på 74 m², opført i 1927 og registreret som udhus. Bygningen er oprindeligt opført som landbrugsdriftsbygning.

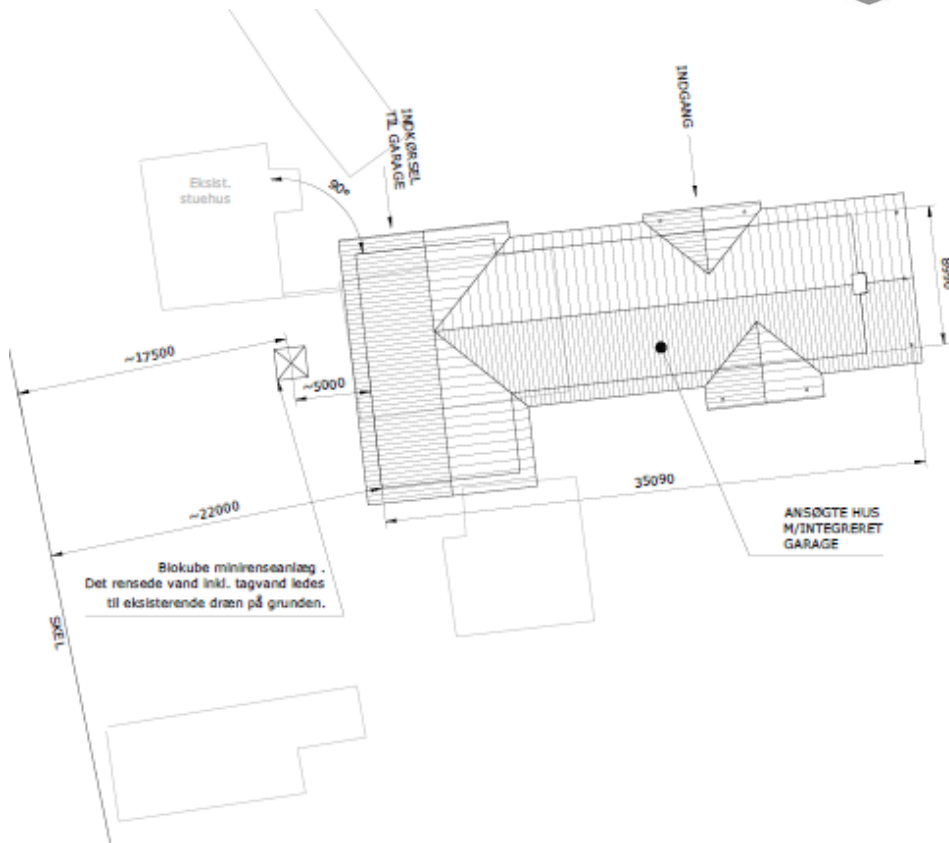
Projektet gennemføres jf. tegningsmateriale indsat herunder:



Fårupvej 27, 4700 Næstved: Situationsplan eksisterende forhold 2024 fra ansøgningsmaterialet



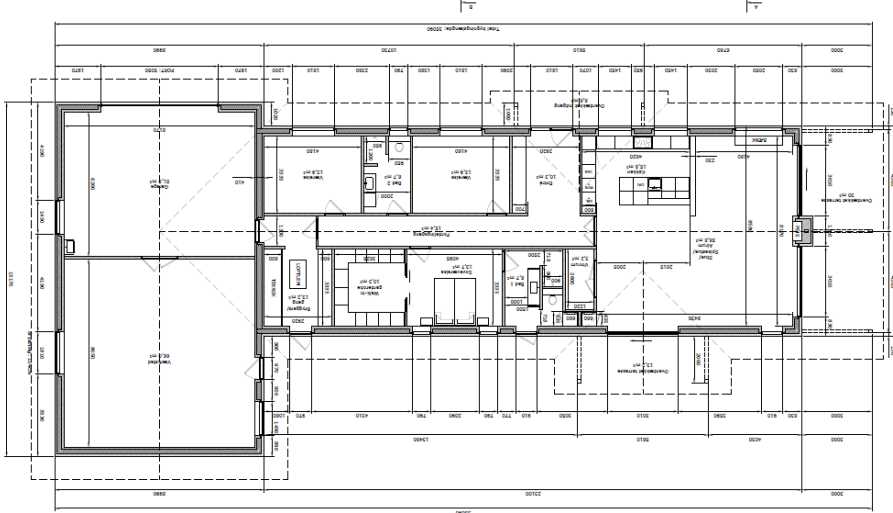
Det oprindelige stuehus – facader og indretning. Huset ombygges ikke, men ændrer anvendelse til anneks uden køkken og WC/bad.



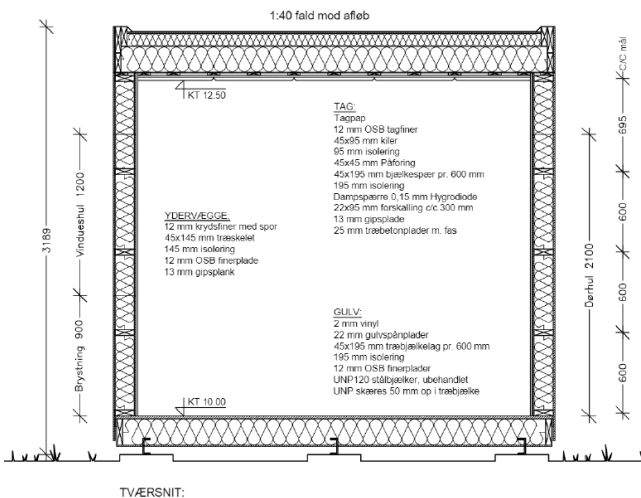
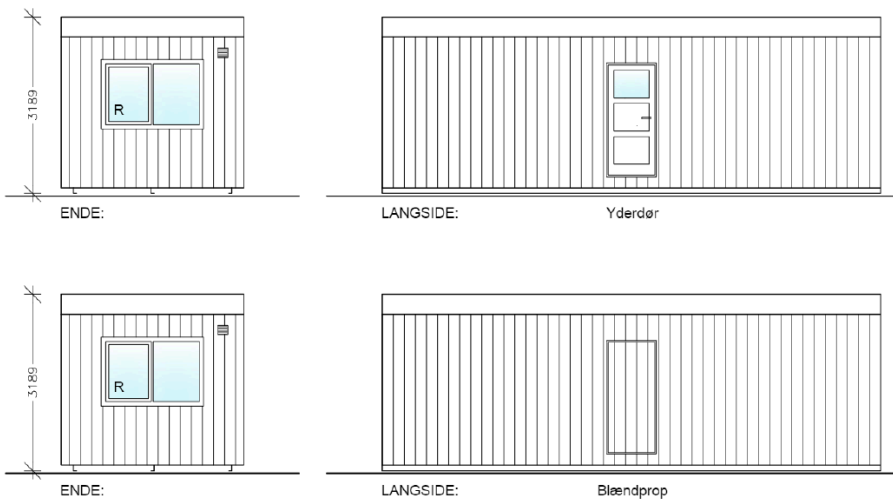
Situationsplan med nyt stuehus. Bemærk at oprindeligt stuehus og gammelt "udhus" (kun vist med lys grå streg) bevares, mens de midlertidigt opstillede boligpavilloner (vist med lys grå streg midt i billedet, umiddelbart op til garagefløjen) fjernes når det nye stuehus tages i brug.



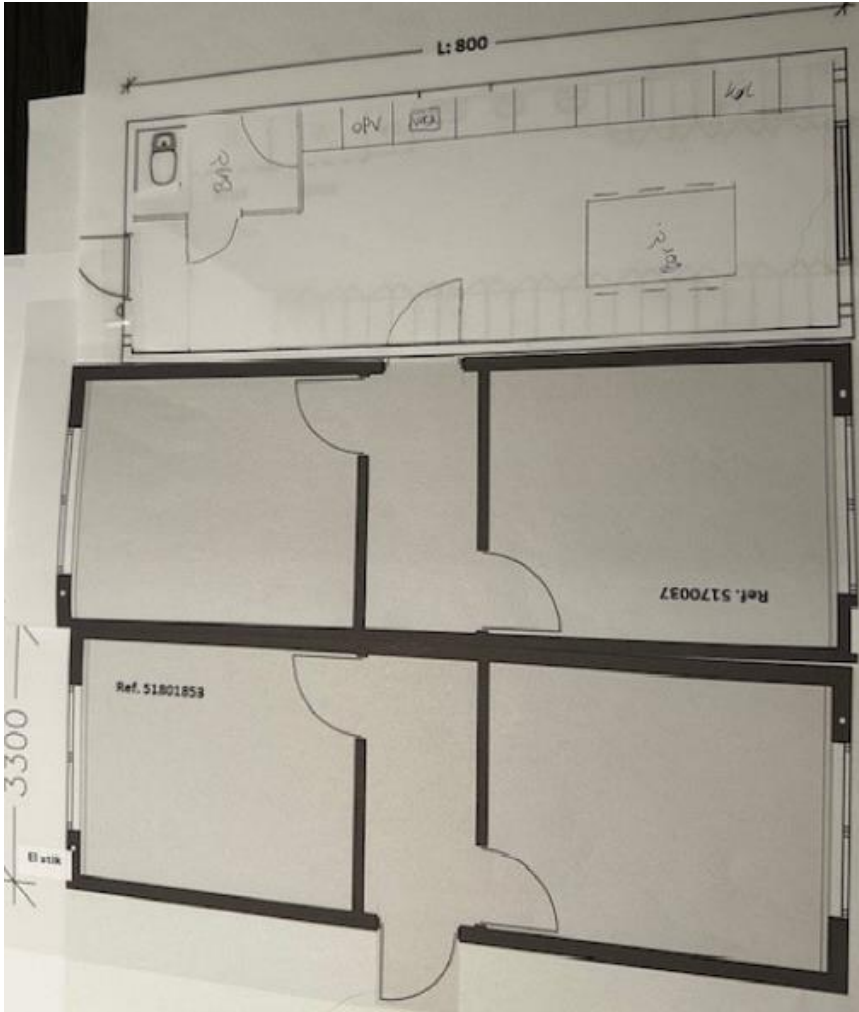
Facadetegninger nyt stuehus med overdækket terrasse og integreret garage-/værksted i vestfløjen.



Indretningsplan for nyt stuehus med garage-/værkstedsløj mod vest og overdækket terrasse mod øst.



Boligpavilloner – facader og principsnit



Indretning af boligpavillonerne, som anvendes som midlertidig beboelse

Placering

Fårupvej 27, 4700 Næstved, matr. nr. 2b, Hunstrup By, Hammer, er jf. Geodatasystemets Matrikeloplysninger registreret som en 8,2473 ha stor landbrugsejendom.

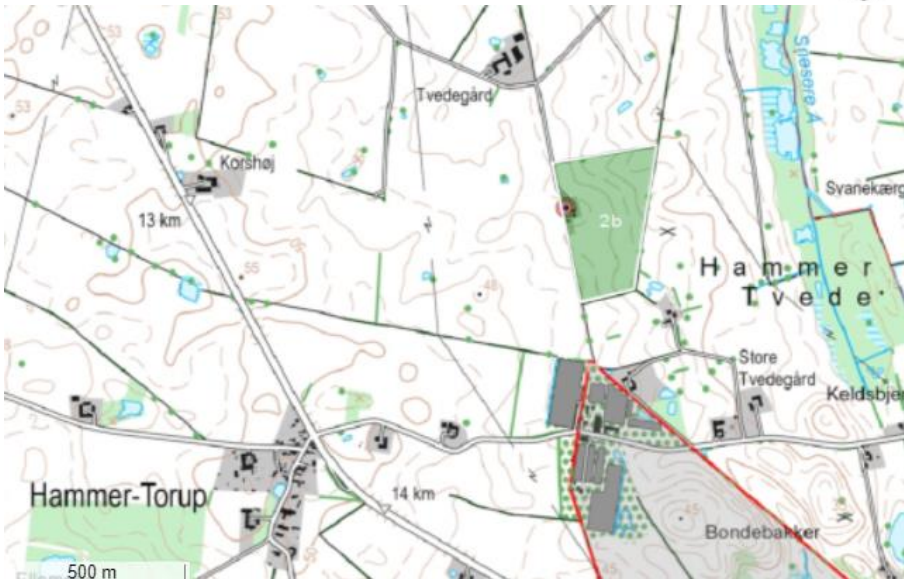
Ejendommen ligger i landzone, frit i det åbne land, ca. 3,8 km SØ for Mogenstrup og knapt 1 km NØ for landsbyen Hammer-Torup nær kommunegrænsen mellem Næstved og Vordingborg kommuner.

Et oversigtskort, som viser ejendommens placering og udstrækning, er indsat øverst på næste side.

Plangrundlag

I kommuneplanen er området, ejendommen ligger i, udpeget som Jordbrugsområde. Formålet med udpegningen er at sikre jordbrugets erhvervsmæssige vækst og en bæredygtig natur- og landskabsforvaltning.

Der er ingen fredninger, beskyttet natur, bygge- og beskyttelseslinjer eller øvrige landskabs- og naturinteresser registreret på ejendommen.



Landbrugsejendommen Fårupvej 27, 4700 Næstved, markeret med rød prik og mørk grøn skravering midt i billedet, ligger i landzone, frit i det åbne land nær kommunegrænsen (rød streg).

Natura 2000

Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Fårupvej 27, 4700 Næstved, ligger midt i landet på Sydsjællands smalleste sted med ca. 6 km til Præstø Fjord, der indgår i Natura 2000-området N168 Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund og med ligeledes 6 km til Dybsø Fjord, der indgår i Natura 2000-området N169 Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde.

Det er vores vurdering, at udskiftning og modernisering af bebyggelsen på landbrugsejendommen alene pga. afstanden ikke påvirker disse eller andre Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Nogle dyr og planter er beskyttet af EUs habitatdirektiv – de såkaldte bilag IV-arter. De danske dyr og planter er beskrevet i habitatbekendtgørelsens bilag 7. Vi kan ikke give landzonetilladelse, hvis projektet kan påvirke de beskyttede arter negativt.

Der er ingen konkrete fund af Bilag IV-arter registreret på ejendommen, men arter af flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander kan findes på egnede lokaliteter i hele kommunen.

Byggeriet på ejendommen berører ikke vådområder, og det er derfor vores vurdering, at padder ikke påvirkes af projektet.

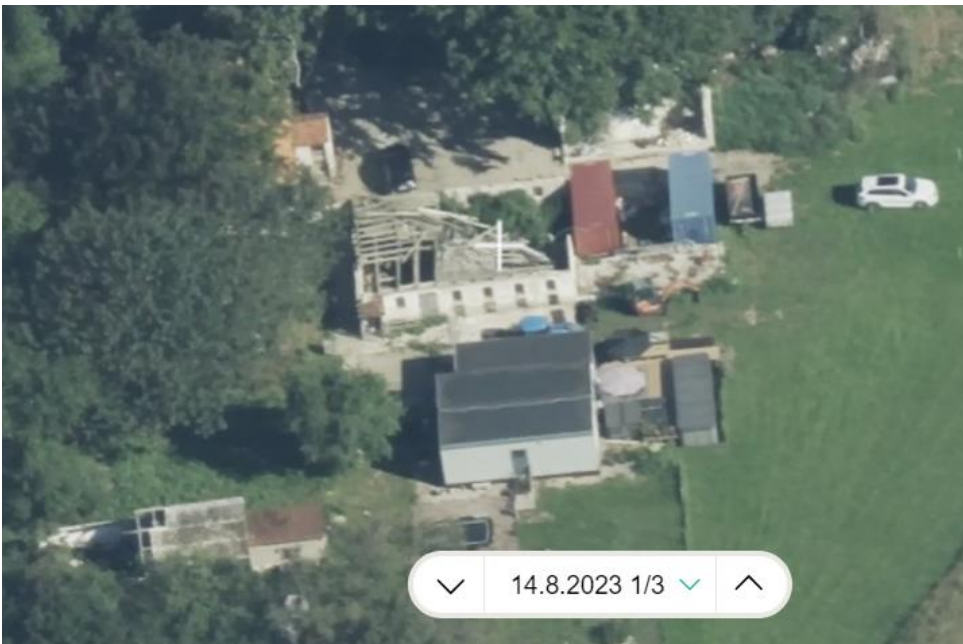


Forekomster af flagermus knytter sig til hulrum i bygninger og store gamle træer. Det er derfor en mulighed for, at der vil kunne være flagermus i gamle bygninger og træer på ejendommen.

I skal være opmærksomme på, at flagermus er fredede, og at det er ulovligt at slå flagermus ihjel samt at beskadige eller ødelægge flagermusens yngle- eller rasteområder, dvs. de steder hvor den yngler, overvintrer, skjuler eller hviler sig. Der er en række ting, man kan gøre for at leve op til reglerne.

Der fældes ikke store gamle træer ifm. byggeriet på ejendommen, og det oprindelige stuehus bevares med sin nuværende karakter.

En tidligere landbrugsdriftsbygning, BBR bygning nr. 2, nedrives imidlertid for at kunne give plads til det nye stuehus. Næstved Kommune har allerede den 15. september 2023 meddelt nedrivningstilladelse til den gamle driftsbygning, og I har meddelt nedrivningen påbegyndt den 3. april 2024. Den igangværende nedrivning af bygningen ses på SDFEs skråfotos 14. august 2023, indsat herunder:



Igangværende nedrivning af tiloversbleven landbrugsdriftsbygning, BBR bygning nr. 2 (ved det hvide kryds). På dette foto ses også de opstillede beboelsespavilloner og det eksisterende "udhus" nederst t.v. i forfald.

Det er derfor vores vurdering, at det ikke vil være nødvendigt at foretage yderligere tiltag for at sikre individer af flagermus, deres leve- yngle- og rastesteder.



Landzonepraksis

Udskiftning (nedrivning og genopførelse) af et stuehus med et bruttoetageareal på højst 500 m² på en landbrugsejendom er jf. planlovens § 36, stk. 1, pkt. 3, undtaget for kravet om landzonetilladelse.

Undtagelsesbestemmelsen gælder dog kun, hvis det nye stuehus erstatter det gamle, der nedrives.

Det er en forudsætning, at det nye hus placeres samme sted eller i tilknytning til den eksisterende eller hidtidige bebyggelse på ejendommen. Såfremt det nye hus ikke opfylder disse vilkår, skal kommunen jf. planlovens § 36, stk. 2, give tilladelse fsva. husets udformning og beliggenhed.

Opstilling af en eller flere beboelsespavilloner i mere end 6 uger betragtes på trods af deres midlertidige karakter som opførelse af et nyt, fritliggende énfamiliehus, og det kræver derfor bygge- og landzonetilladelse. Der gives principielt ikke landzonetilladelse til opførelse af nye boliger i det åbne land.

Der kan gives tilladelse til beboelsesannekser, men det er et vilkår, at annekset ligger i umiddelbar tilknytning til ejendommens primære beboelse og at det ikke har karakter af en selvstændig boligenhed.

Næstved Kommune giver, jf. vores politisk vedtagne administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling, normalt landzonetilladelse til opførelse af et udhus, garage eller carport på op til i alt 150 m² i tilknytning til enfamiliehuse.

Grundvand, drikkevand og overfladevand

Ejendommen Fårupvej 27 ligger i et område med Særlige drikkevandsinteresser, OSD-Sydsjælland. Vi har vurderet, at det ansøgte ikke påvirker grundvand og drikkevandsinteresser eller ændrer væsentligt på afstrømning af overfladevand, da nybyggeriet sker som erstatning for tidligere bebyggelse og indenfor hidtidige bebyggelsesarealer.

Naboorientering

Vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboer, og vi har derfor udeladt naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vores vurdering

Vi har ved afgørelsen i denne sag især lagt vægt på, at udskiftningen af stuehuset på ejendommen sker som en løbende proces, hvor ejendommen er beboet af ejerne under hele byggefasen.

Herudover har vi lagt vægt på at:

- Fårupvej 27, 4700 Næstved, er registreret som en landbrugsejendom og skal derfor jf. landbrugslovens bestemmelser være forsynet med "en passende bolig, hvorfra ejendommen kan drives".



- Beboelsen på Fårupvej 27 har stået tom i flere år, og al eksisterende bebyggelse på ejendommen fremstår utidssvarende og i dårlig stand.
- Det oprindelige stuehus er opført som et murstenshus med tegltag i stilen "Bedre byggeskik". Huset er registreret med en bevaringsværdi på 6 (middel) og udgør derfor en vis bygningsmæssig værdi, selvom det pga. manglende installationer ikke umiddelbart fremstår tidssvarende og egnet til helårsbeboelse.
- Det ansøgte er i overensstemmelse med formålet i planlovens landzonebestemmelser om at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land, idet al bebyggelsen på ejendommen ligger indenfor ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, og fordi der på intet tidspunkt vil være mere end én fungerende beboelse på ejendommen, som bebos af ejendommens ejere.
- Opførelse af en 135 m² stor garage/værkstedsbygning og bevarelse af det gamle stuehus som beboelsesanneks uden køkken og WC/bad, ligger inden for det, som Næstved Kommune normalt giver landzonetilladelse til, efter vores administrationsgrundlag for landzonesagsbehandling.
- Udskiftning og modernisering af bebyggelsen på landbrugsejendommen strider efter vores vurdering ikke imod de landskabelige-, naturmæssige, eller kulturhistoriske hensyn, som byrådet skal varetage.



Luftfoto fra 1953 af landbrugsejendommen Fårupvej 27, 4700 Næstved. Danmark set fra luften. Stuehus og den lille bygning t.h. bevares, mens de to driftslænger er nedrevet til fordel for opførelse af et nyt stuehus.



Andre forhold, I skal være opmærksomme på

Før arbejdet

Hvis I vil ændre markdræn eller rørlagte vandløb på stedet, skal I kontakte os først, da det kan kræve en tilladelse. I kan skrive til os på vandloeb@naestved.dk.

Ejer eller bygherre kan få en udtalelse hos Museum Sydøstdanmark om eventuelle fortidsfund, før anlægsarbejdet igangsættes. Det giver de bedste muligheder for at undgå, evt. at måtte standse et allerede igangsat anlægsarbejde og udgifter til arkæologisk undersøgelse. Museet kan kontaktes pr. mail på museerne@museerne.dk

Under arbejdet

Hvis I finder arkæologiske levn, som f.eks. samlinger af sten, sortfarvet jord, knogler, potteskår eller mønter, skal I altid standse arbejdet og give museet besked. Man er ikke fritaget for denne forpligtelse, selvom man har fået en udtalelse.

Opdager I en forurening ved arbejdet, skal I kontakte os, så vi kan vurdere, hvad der skal gøres. I kan skrive til os på jordforurening@naestved.dk.

Lovgrundlag

Her er en oversigt over de regler, som vi – ud over planlovens § 35, stk. 1 - har nævnt i brevet:

Landbrugslovens § 9, stk. 1, regulerer kravet om, til hver en tid at holde en landbrugsejendom forsynet med "en passende beboelsesbygning".

Artsbeskyttelsen er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 7 og 10

Natura 2000 er reguleret af habitatbekendtgørelsens §§ 6 og 7

Ændringer af dræn og vandløb er reguleret af vandløbslovens §§ 6 og 17.

Forurening skal anmeldes til os efter miljøbeskyttelseslovens § 21.

Krav om standsning af arbejdet ved arkæologiske fund er reguleret af museumslovens §§ 25 og 27.

Du kan finde lovene på www.retsinformation.dk

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen, og de vilkår der er knyttet til den, til Planklagenævnet. Nævnet afgør spørgsmål om klageberettigelse.

Ifølge planlovens § 59 er ministeren og enhver med retlig interesse (fx ansøger og ejer) klageberettiget. Klageberettigede er også landsdækkende foreninger og organisationer, der har beskyttelse af natur og miljø som hovedformål, eller som varetager væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. Det er et krav, at foreningen/organisationen har



vedtægter eller love, der dokumenterer formålet, og at den repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til hos Nævnenes Hus: www.naevneneshus.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til kommunen.

Din klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer, hvilket er en betingelse for klagenævnets behandling af sagen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Som udgangspunkt afviser Planklagenævnet klager, der sendes uden om Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Vi videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som beslutter, om din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet i Klageportalen inden 4 uger efter annonceringen, dvs. **senest den 20. august 2024**.

Yderligere information og klagevejledning kan du se på Planklagenævnets hjemmeside: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

Hvis du ønsker en afgørelse ved en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen af afgørelsen jf. § 62, stk. 1, i planloven.

Hvis I har spørgsmål til afgørelsen

I er velkomne til at kontakte mig, hvis I har spørgsmål til sagen.

Venlig hilsen

Mette Østergaard Söderlund

Landzonemedarbejder

Kopi er sendt til:

Landbrugsstyrelsen, mail@lbst.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnaestved-sager@dn.dk

Næstved Museum, naestved@museerne.dk

Friluftsrådet, lokalraad@friluftsradet.dk

Friluftsrådet, Næstved Kommune, naestved@friluftsradet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening, Næstved, naestved@dof.dk